



## Sozialkonzept Martinshöfe

Datum: 29.09.2020  
Bearbeiter: Hr. Pommer, Hr. Beck, Fr. Konya  
Anlagen: keine

### Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung .....	2
1	Bündnis für bezahlbaren Wohnraum .....	2
1.1	Mietkonditionen .....	2
1.2	Vorschlags- und Belegungsrecht .....	2
1.3	Mietobergrenze .....	2
1.4	Soziale Begleitung und Unterstützung .....	2
2	Baufeld C .....	2
2.1	Nutzungen .....	3
2.1.1	Betreutes Wohnen .....	3
2.1.2	Inklusives Wohnen .....	3
2.1.3	Seniorenwohngemeinschaften .....	3
2.2	Einbindung in das Bündnis.....	3
2.3	Belegungsrecht.....	3
2.4	Technischen Anforderungen.....	3
2.5	Stellplätze.....	3
2.6	Betrieb.....	3
3	Quartierstreff.....	3
3.1	Lage .....	3
3.2	Größe .....	3
3.3	Raumprogramm .....	3
3.3.1	Gemeinschaftsraum .....	3
3.3.2	Büroraum.....	3
3.3.3	Besprechungszimmer .....	3
3.3.4	Küche .....	4
3.3.5	Sanitär .....	4
3.3.6	Lager .....	4
3.4	Raumhöhe.....	4
3.5	Technischen Anforderungen.....	4
3.6	Stellplätze.....	4
3.7	Betrieb Quartierstreff .....	4
3.8	Herstellungs- und Betriebskosten .....	4
3.9	Nutzungsrecht .....	4



## 0 Vorbemerkung

Das Quartier Martinshöfe soll sich sowohl räumlich, als auch strukturell in das Stadtgebiet einfügen. Aufgrund seiner zentralen Lage besteht die Möglichkeit einer hohen Verdichtung, wenn ausgleichend gestalterische und funktionale Maßnahmen berücksichtigt werden. Deshalb sind zum einen die Freiflächen und Fassaden hochwertig zu gestalten, zum anderen muss das Quartier in seinen Infrastrukturangeboten einem hohen Anspruch genügen. Bei der Infrastruktur ist neben der Versorgungsfunktion durch den Einzelhandel insbesondere die soziale Infrastruktur zu nennen. Vor diesem Hintergrund wird für das Quartier Martinshöfe ein Sozialkonzept aufgestellt.

Das Sozialkonzept gründet sich auf drei Bausteine mit folgenden Punkten:

## 1 Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

### 1.1 Mietkonditionen

Mindestens 20 % der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) und ohne Anrechnung der Balkon-/ Loggiaflächen ist für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. Die Verteilung kann frei im Quartier erfolgen mit Ausnahme von Baufeld C.

Im Baufeld C sind mindestens 20 % der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) und ohne Anrechnung der Balkon-/ Loggiaflächen in das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ einzubringen.

### 1.2 Vorschlags- und Belegungsrecht

Die Stadt erhält für Wohnungen, die dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ zugerechnet sind (sog. „Bündniswohnungen“), ein Vorschlagsrecht. Für die Bündniswohnungen im Baufeld C erhält die Stadt ein Belegungsrecht.

Beim Vorschlagsrecht werden fünf mögliche Mieter seitens der Stadt benannt. Der Vermieter kann – trotz der Vorschläge – die Wohnung an einen anderen Mieter vergeben, sofern dieser auch einen Wohnberechtigungsschein hat.

Beim Belegungsrecht werden fünf mögliche Mieter seitens der Stadt benannt. Kommt kein Mietverhältnis zustande, erhält der Vermieter von der Stadt fünf andere Mieter benannt bis zu einer Anzahl von insgesamt 20 möglichen Mietern. Aus diesen 20 möglichen Mietern muss der Vermieter einen Mieter auswählen.

### 1.3 Mietobergrenze

Die zulässige Mietobergrenze für diesen Wohnflächenanteil beträgt 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zu- und Abschläge (z.B. Ausstattungskriterien oder Lage) der Nettomiete gemäß den Anwendungsvorschriften für das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum können vorgenommen werden.

### 1.4 Soziale Begleitung und Unterstützung

Finanzierung eines Quartiersmanagers im Umfang einer 50 %-Stelle für mindestens 15 Jahre. Der Quartiersmanager koordiniert die Sozial- und Gemeinwesenarbeit im Quartier sowie die Vernetzung mit den gesamtstädtischen Angeboten und Strukturen.

Für die Arbeit des Quartiersmanagers ist die Herstellung und Einrichtung eines Quartierstreffs (s. Ziff. 3) erforderlich sowie dessen Erhaltung und Betrieb für 15 Jahre auf Kosten des Vorhabenträgers.

Die Personalträgerschaft für den Quartiersmanager liegt bei der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten.

## 2 Baufeld C

Der Baufeld C steht als Sonderbaukörper am zentralen Quartierspark. Dieser „Grünen Mitte“ kommt als Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige soziale Funktion im Außenraum zu. Ergänzend sollen im Baufeld C quartiersversorgende soziale Nutzungen untergebracht werden.



## **2.1 Nutzungen**

Die Nutzungen können alternativ oder in Mischform ausgeübt werden.

### **2.1.1 Betreutes Wohnen**

Betreutes Wohnungen (z.B. für Senioren oder körperlich und/oder geistig beeinträchtigte Personen) mit Gemeinschaftsangeboten, Mittagstischangebot und ambulanten Pflegedienstleistungen. Im Rahmen des betreuten Wohnens können auch Tagespflegeplätze angeboten werden.

### **2.1.2 Inklusives Wohnen**

Inklusives Wohnen z.B. mit körperlich und/oder geistig beeinträchtigten Personen

### **2.1.3 Seniorenwohngemeinschaften**

Seniorenwohngemeinschaften

## **2.2 Einbindung in das Bündnis**

s. Ziff. 1.1

## **2.3 Belegungsrecht**

s. Ziff. 1.2

## **2.4 Technischen Anforderungen**

Technische Assistenzsysteme einschließlich Hausnotruf mit Notfallversorgung für Wohnungen im Bau-  
feld C.

## **2.5 Stellplätze**

Im Bau-  
feld C: 0,7 Stellplätze pro Wohnung bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Balkon/ Terrasse/ Loggia)  
bzw. 1,4 Stellplätze ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein ÖPNV-Abschlag im Sinne der Stellplatzverordnung oder Abschläge im Zuge des Mobilitätskonzepts  
ist nicht anrechenbar.

## **2.6 Betrieb**

Der Betrieb erfolgt durch einen Sozialträger oder einen sonstigen geeigneten Dritten, der die von ihm  
angebotenen Servicedienstleistungen im Bau-  
feld C mit dem Quartier vernetzt und mit dem Quartiers-  
manager zusammenarbeitet. Die Auswahl des Betreibers erfolgt durch den Vorhabenträger.

## **3 Quartierstreff**

### **3.1 Lage**

Erdgeschoss auf der Nordseite des Bau-  
felds G an der Platzfläche zum Bau-  
feld F.

### **3.2 Größe**

brutto ca. 260 m<sup>2</sup>

### **3.3 Raumprogramm**

#### **3.3.1 Gemeinschaftsraum**

ca. 100 m<sup>2</sup>

#### **3.3.2 Büroraum**

1 Person und mit zusätzlichem Besprechungstisch

#### **3.3.3 Besprechungszimmer**

12 Personen



### **3.3.4 Küche**

Haushaltsküche (eine gewerbliche Küche ist nicht notwendig)

### **3.3.5 Sanitär**

WCs für ca. 50 Leute (d.h. mind. 1 Damentoilettenbecken, 1 Herrentoilettenbecken, 1 Urinal, 1 separate Behindertentoilette, 1 Wickelmöglichkeit).

### **3.3.6 Lager**

Lager direkt angrenzend (zumindest ein kleineres; ein größeres kann auch im UG sein).

### **3.4 Raumhöhe**

Versammlungsraum ca. 3,5 m lichte Höhe

### **3.5 Technischen Anforderungen**

Infrastruktur für Versammlungsraum gemäß noch zu erstellendem Bau- und Ausstattungskonzept; u.a. mit

- Telefonanschluss
- Beleuchtung (bereichsweise steuerbar bei Beamerprojektion).

### **3.6 Stellplätze**

Folgende Stellplätze sind Teil des Quartierstreffs:

- Ein Stellplatz für den Quartiersmanager.
- Vier Besucherstellplätze für quartiersübergreifende Veranstaltungen: Zwei Besucherstellplätze sind bau- und eigentumsrechtlich dem Quartierstreff zuzuordnen sowie zwei weitere können im Mobilitätskonzept dargestellt werden (z.B. öffentlicher TG-Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten).

### **3.7 Betrieb Quartierstreff**

Der Betrieb erfolgt durch die Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten.

### **3.8 Herstellungs- und Betriebskosten**

s. Ziff. 1.4

### **3.9 Nutzungsrecht**

Der Stadt wird für die soziale Quartiersarbeit dauerhaft und unentgeltlich ein Nutzungsrecht am Quartierstreff übertragen. Dieses Recht beinhaltet auch die Nutzung der Einrichtung sowie der Stellplatz für den Quartiersmanager und die zwei dem Quartierstreff zugeordneten Besucherstellplätze.